



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Seeböckgasse 39-41, A-1160 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Seeböckgasse 39-41, A-1160 Wien

16er-Melange – der perfekte Blend aus Tradition und Wohnkultur!

Das Projekt: Der perfekte Blend aus Tradition und Wohnqualität

Entdecken Sie ein Wohnbauprojekt, welches Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. Hier erleben Sie ein Konzept, das sowohl kulturelle als auch lokal Verankerung im Stadtbild widerspiegelt. Der Name des Projekts spielt auf den 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, der für seine urbane Mischung aus historischem Erbe und hippen Hotspots bekannt ist, und gleichzeitig auf einen typischen Wiener Kaffeeklassiker an, DIE MELANGE. Entdecken Sie in diesem Wohnhausprojekt, die Mischung aus charmantem Wiener Wohnkomfort und modernster Bautechnik, eingebettet in einer der schönsten Ecken Wiens. In einer Umgebung, die von Wiener Wohlbehagen und kultureller Vielfalt geprägt ist, findet ihr neues Zuhause seinen ganz persönlichen Charme. In der Melange aus urbaner Gemütlichkeit und genussvollem Wohnen erzählt jeder Raum eine Geschichte, und jede Tasse Kaffee bringt uns näher zusammen.

Ihr neues Zuhause mit Charakter – 16er-Melange für ein nachhaltiges Wohngefühl

Mit einem durchdachten Gesamtkonzept, sorgfältiger Planung und einer Bauausführung auf höchstem Niveau setzt dieses Projekt eigene Maßstäbe. Highlights wie die hauseigene Solaranlage sowie ein nachhaltiges Heizungssystem unterstreichen den zukunftsorientierten Ansatz.

- 23 Wohnungen
- ca. 300 m² Bürofläche
- 1- bis 6-Zimmerwohnungen
- Effiziente Grundrisse mit großzügigen Belichtungsflächen
- Freiflächen wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen beim Großteil der Wohneinheiten
- Hauseigene Tiefgarage mit 15 KFZ-Stellplätzen
- Kinderwagen- und Fahrradraum

Wie feinsten Arabica – höchste Wohnqualität und exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Bewohner

Jede Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Großzügige Freiflächen machen die Wohnanlage zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Hier trifft moderner Wohnkomfort auf traditionelle Werte – für ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen!

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage

- Sonnenschutz in Form von (hochwertigen) elektrisch betriebenen Außenraffstores bzw. Markisetten bei den Dachflächenfenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Wohnungseingangstüren WK III

Die Lage

Ottakring ist für seine lebendige Kulturszene, seine Märkte (wie den Brunnenmarkt) und seine Nähe zu Erholungsstätten bekannt.

Auf einer Seite profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung und zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Auf der anderen Seite genießen Sie die Nähe zu Entspannungszentren wie zum Beispiel im Kongresspark. Die Umgebung überzeugt nicht nur durch eine perfekte Infrastruktur mit traditionellen Gasthäusern, Heurigen, Schulen und der Klinik Ottakring, sondern auch durch die angenehm zu erreichenden Naherholungsgebiete wie den Wilhelminenberg und die Steinhofgründe.

Die Seeböckgasse 39 befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Die Adresse ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

Straßenbahnlinien: 2 und 44

Buslinien: 10A, 12A, 42A, 44A, 45A, 46A, 46B

S-Bahn: S45

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN LEBENSRAUM,
WO WIENER CHARME UND MODERNES WOHNEN
HARMONISCH ZUSAMMENFINDEN.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).

3% Kundenprovision

Fertigstellung für Herbst 2026 geplant

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 16.08.2032

HWB: **B** 33,9 kWh/m²a

fGEE: **A++** 0,54

Fotos





Lageplan

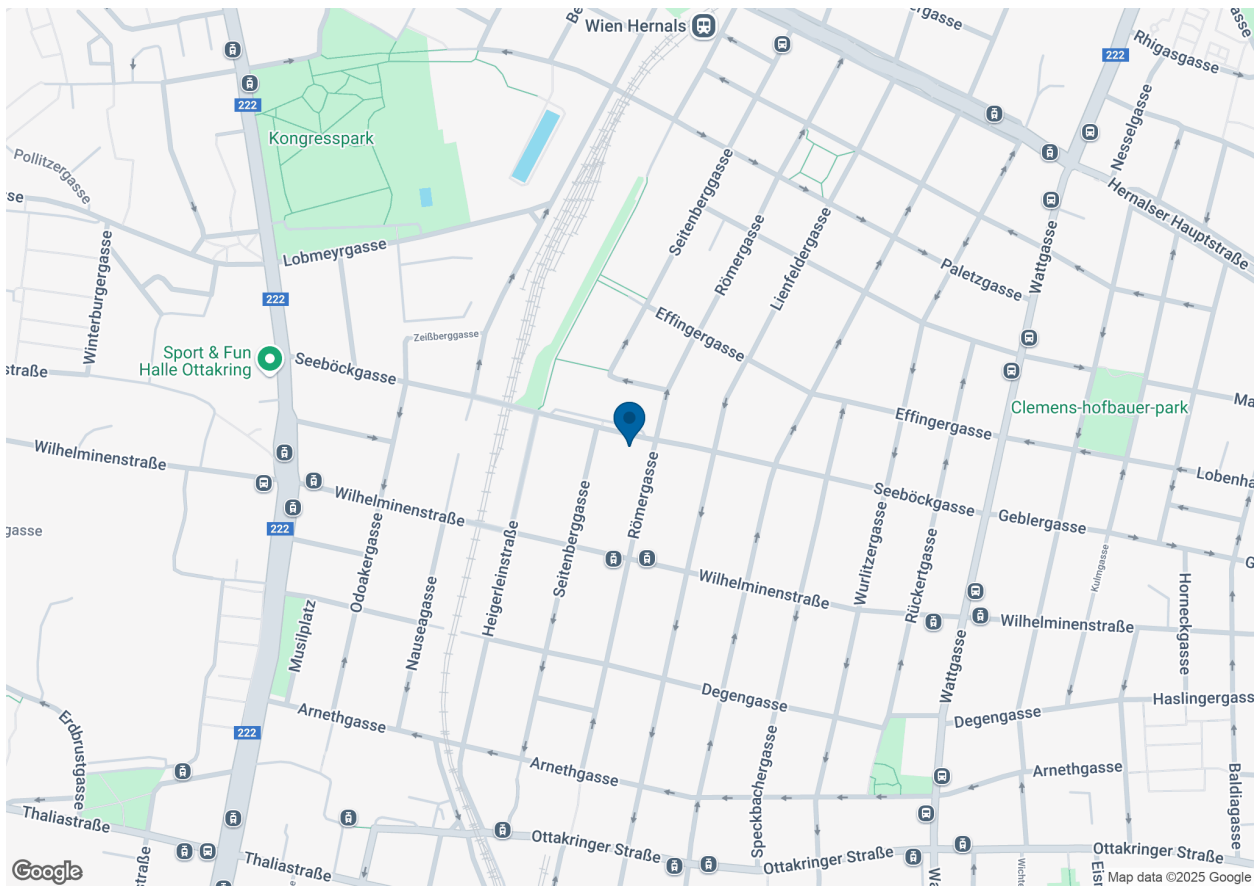
Ottakring ist ein Bezirk voller Leben, Vielfalt und Charme – bekannt für seine pulsierende Kulturszene, traditionelle Heurige und den beliebten Yppenplatz. Hier verbinden sich die Vorteile des Stadtlebens mit einem grünen Wohngefühl auf perfekte Weise.

Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgt für maximale Flexibilität: Mit den Straßenbahnlinien 2 und 43 erreichen Sie bequem das Wiener Stadtzentrum und die U-Bahnlinie U3 verbindet Sie mit zentralen Punkten der Stadt. Auch die Nahversorgung rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen – Supermärkte, Apotheken und eine Trafik befinden sich nur wenige Schritte entfernt, sodass der tägliche Einkauf bequem fußläufig erledigt werden kann. Die Lage bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und sportlichen Betätigung. Der nahegelegene Wilhelminenberg lockt mit weitläufigen Spazierwegen und atemberaubendem Blick über die Stadt, während die Steinhofgründe idyllische Rückzugsorte für Naturfreunde sind. Sportbegeisterte kommen am Postsportplatz auf ihre Kosten, der mit vielfältigen Trainingsmöglichkeiten punktet. Die Alseile ist darüber hinaus als Fahrrad- und Laufstrecke sehr beliebt. Auch der Kongresspark mit dem angrenzenden

Kongressbad lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Neben charmanten Cafés und traditionellen Wiener Beisln runden Schulen sowie medizinische Einrichtungen wie die Klinik Ottakring das infrastrukturelle

Angebot optimal ab. Ob Urbanität, Kulinarik oder Natur – Ottakring bietet eine unvergleichliche Lebensqualität.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

